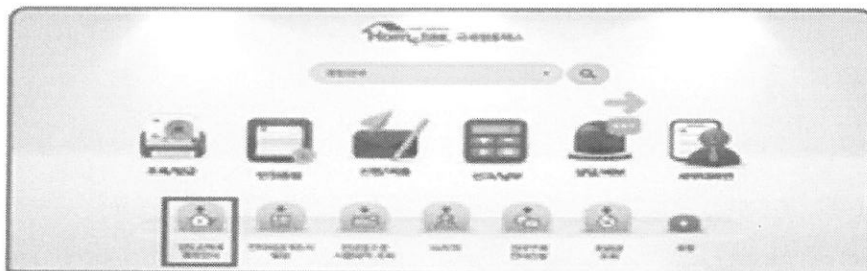




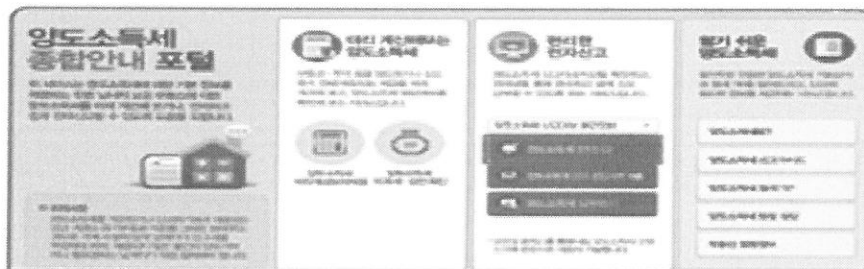
홈택스(양도소득세 종합안내) 전자신고 안내

PC 신고

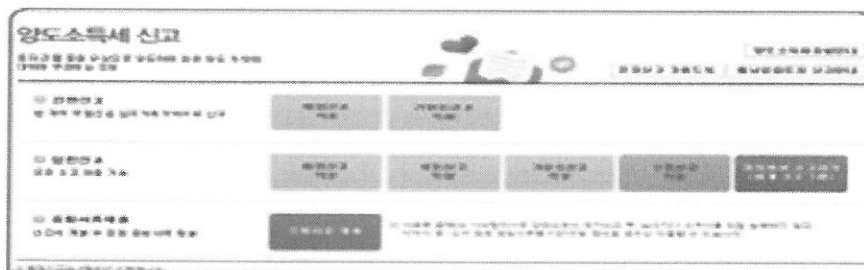
1 홈택스(www.hometax.go.kr) 로그인 후 양도소득세 종합안내 클릭



2 편리한 전자신고의 양도소득세 전자신고 클릭



3 물건별 유형에 따른 신고서식 선택하여 신고서 작성



양도소득세 종합안내 | 양도소득세를 미리 계산해 보거나, 전자신고·납부할 수 있으며, 서식 및 작성요령 등 신고 관련정보를 확인할 수 있습니다.
증빙서류 제출 | 양도 계약서 등 신고 관련 증빙서류는 PC나 모바일에서도 제출 가능합니다.

검색 경로

1. 양도소득세 종합안내 포털 > 알기 쉬운 양도소득세 > 양도소득세 신고가이드

2. 잘못 신고하기 쉬운 사례 해설

3. 잘못 신고하기 쉬운 사례 열람

양도소득세 반복적 신고오류 사례[예시]

구분	잘못 신고하기 쉬운 사례
양도 가액	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고액프리미엄이 형성된 재건축 입주권, 아파트 분양권 등을 전매한 후 양도가액을 축소(다운계약)하여 신고한 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 납세자 A는 청약과열지역 인기아파트를 5억원에 분양받고 계약금 5천만 원 납부 후, 1억 5천만 원(프리미엄 1억 원 포함)에 양도하면서 프리미엄을 2천만 원으로 하여 축소 신고 ○ 수용보상금 중 추후 증액되는 보상금을 신고 누락하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 납세자 B는 본인 소유 토지가 국가산업단지에 편입되어 보상금 2억 원을 수령하고 양도소득세 신고하였으나, 보상금이 적다고 이의를 제기하여 추가 수령한 5천만 원에 대해서는 신고 누락 ○ 토지와 건물을 일괄 양도하면서 감정평가 등 합리적인 근거 없이 임의로 안분하여 양도차익 과소 신고한 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 납세자 C는 토지 및 건물을 함께 5억 원에 양도하면서, 양도소득세 계산 시 토지, 건물 가액을 임의로 각각 2억 원, 3억 원으로 책정하여 양도소득세 과소신고 <ul style="list-style-type: none"> ※ 토지건물의 안분가액에 대한 기준이 불명확하거나, 기준시가 안분가액의 30% 이상 차이가 날 경우, 기준시가로 안분하여 계산 ○ 부담부증여* 받고 채무 인수분에 대해 양도소득세를 신고하지 않거나 과소신고한 경우 <ul style="list-style-type: none"> ※ 부담부증여 : 부동산 등 재산을 증여할 때 은행채무 또는 전세보증금 등 채무를 포함하여 증여하는 것으로, 채무액은 증여 재산가액에서 제외되는 반면, 증여자의 채무감소분은 유상양도로 보아 양도소득세 과세대상임. - 납세자 D는 3주택자로 자에게 시가 10억 원 아파트를 증여하면서,子是 아파트에 담보된 채무 5억 원을 승계하여 채무 5억 원 공제받고, 5억 원에 대한 증여세를 신고 납부하였고, - D는 채무에 대한 양도소득세 신고하였으나, 조정대상지역에 해당되어 3주택 중과(20%추가과세)대상이나 일반세율로 양도소득세 과소신고

<p>취득 가액</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건물을 신축하여 단기간에 양도하면서 취득가액을 환산가액으로 신고하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 납세자 E는 본인소유 토지에 건물을 신축하여 2년이 지난시점에 양도하면서 건물 신축금액에 대한 증빙이 없다하여 환산가액으로 신고 ※ 건물을 신축하여 5년 이내 양도하면서 취득가액에 대한 증빙이 없다는 이유로 환산취득가액으로 신고한 경우, 환산취득가액의 5% 가산세 부과 ○ 국가에서 취득하는 등 실지 취득가액을 확인할 수 있음에도 취득가액을 환산하여 과다신고하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 납세자 F는 15년 전에 국가로부터 토지를 취득하여 최근에 양도하면서, 오래전에 취득하여 취득가액을 모른다고 환산가액으로 과다 신고 (국가 등 공공기관으로부터 취득한 토지는 취득가액 확인이 가능함) ○ 감가상각비를 종합소득세 필요경비에 산입하고, 양도소득세 계산 시에는 취득가액에서 차감하지 않고 신고한 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 납세자 G는 부동산임대 사업자로서 상가건물에 대한 감가상각비를 종합소득세 필요경비에 공제하였으나, 추후 상가건물을 양도하면서, 이미 공제받은 감가상각비를 취득가액에 차감하지 않고 과다신고 ○ 할인분양 받은 아파트를 양도하면서 취득가액을 할인 전 분양가액으로 과다신고하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 납세자 H는 2008년 금융위기 이후 미분양 아파트를 5천만원 할인분양 받아 취득하고, 추후 양도하면서 당초 분양가대로 취득가액을 과다신고
<p>필요 경비</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 간이영수증 등 적격증빙 없이 필요경비를 공제받은 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 납세자 I는 아파트 취득 후 리모델링 비용 2천만원을 지불하였다며, 사업자로 부터 간이영수증을 받고 필요경비로 공제 ※ 필요경비로 공제받을 수 있는 자본적 지출 또는 양도비의 경우, 적격증빙 (세금계산서, 신용카드·현금영수증 등)이나 금융거래 증빙 등에 의해 객관적인 증빙으로 인정되는 경우에만 필요경비로 공제됨 ○ 부동산을 취득하면서 차입한 은행 대출금 등에 대한 이자를 필요경비에 포함하여 신고한 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 납세자 J는 부동산을 취득하면서 차입한 은행 대출금에 대한 이자 (5년간 5천만원)를 필요경비로 부당 공제(대출금이자 는 필요경비공제 안됨)

공제
·
감면
·
비과세

- 도시지역(주거·상업·공업지역)에 편입된 지 3년이 경과된 농지를 자경농지 감면 신청하는 경우
 - 납세자 K는 양도일 현재 주거지역에 있는 농지로서, 주거지역에 편입된 날로부터 3년이 지난 농지임에도 전액 감면 신청
 - ※ 양도일 현재 토지이용계획확인원 상 도시지역(주거·상업·공업지역)에 편입된 농지는 도시지역 편입기간 중 양도소득은 감면이 일부 배제되고, 특히 시지역(읍·면지역 제외)에 있는 농지 중 도시지역(주거·상업·공업지역)에 편입된 날로부터 3년이 지난 농지는 감면이 전액 배제됨
- 주거용 오피스텔을 주택에서 제외한 경우
 - 납세자 L은 1주택과 주거용 오피스텔을 보유하여 2주택으로서, 먼저 양도하는 주택은 양도소득세 과세대상이나, 1주택으로 보아 비과세 신청
 - ※ 공부상(건축물대장 등) 용도(상가건물, 오피스텔 등)에 불구하고 사실상 주거용으로 사용하는 건물의 경우 주택으로 봄
- 허위매매계약을 작성하여 비과세·감면 배제 대상임에도 1세대 1주택 비과세 또는 감면으로 신고한 경우
 - 납세자 M은 분양권을 취득할 때 다운계약을 작성하여 취득하고, 아파트 완공 후 2년 이상 보유하다가 양도하면서 비과세 대상으로 판단하여 양도소득세 신고하지 않았으나, 취득시 다운계약사실이 확인되어 비과세 배제
 - ※ 다운계약서 등 허위계약을 작성한 경우 비과세·감면이 배제됨
- 사업소득금액과 총급여액 합계가 37백만 원 이상인 연도 또는 위탁경영기간을 자경기간에 포함하여 감면 신고한 경우
 - 납세자 N은 8년자경감면 신청하면서, 보유기간 12년중 사업소득금액이 연간 40백만 원 이상인 연도가 5개년으로서 이를 제외하면 자경 기간 8년 미달하나 감면 신청
 - ※ 소득금액이 37백만 원 이상인 연도는 자경하더라도 자경기간에서 제외되고, 직접 경작하지 않고 위탁 또는 대리 경작한 농지도 자경기간에서 제외됨
- 양도소득세 감면 종합한도를 초과하여 감면 신고한 경우
 - 납세자 P는 한해에 8년 자경농지 감면으로 1억 원, 농지대토 감면으로 1억 원, 합계 2억 원을 한도초과하여 감면 신청
 - ※ 8년 자경 및 농지대토 감면의 경우, 대부분의 다른 감면과 합산하여 연간 1억 원, 5년간 2억 원 한도까지 감면 받을 수 있음